

BOLIGORGANISATION :	FORRETNINGSFØRERSELSKAB :	TILSYNSFØRENDE KOMMUNE :
Esbjerg Sociale Byggeselskab Nygårdsvej 37 6700 Esbjerg post@ungdomsbo.dk www.ungdomsbo.dk	Ungdomsbo Nygårdsvej 37 6700 Esbjerg Tlf. 76 13 50 50 post@ungdomsbo.dk www.ungdomsbo.dk	Esbjerg Kommune Torvegade 74 6700 Esbjerg Tlf. 76 16 16 16

Årsregnskab 2022



Esbjerg Sociale Byggeselskab

Esbjerg marts 2023

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Årsberetning	2 - 4
Den uafhængige revisors påtegning	5 - 7
Påtegning, forretningsfører, bestyrelse & øverste myndighed	8
Regnskabsprincipper	9
Spørgeskema	10 - 11
Revisionserklæring til spørgeskema	12 - 13
 <u>Selskabet :</u>	
Driftsregnskab	14
Balance	15
Noter	16-17
 <u>Afdeling :</u>	
Afdeling 1	1-9

ÅRSBERETNING

Selskabet

Årets resultat

Selskabet udviser et overskud på kr. 6.348,86. Overskuddet overføres til selskabets arbejdskapital.

Afvigelsen på kr. 6.348,86 skyldes primært lavere udgifter til møder, modregnet et større samlet netto renteunderskud.

Dispositionsfonden og arbejdskapital

Dispositionsfonden udgør pr. 31.12.2022 i alt kr. 2.197.643,49, pr. lejemål kr. 28.540,82, hvoraf den bundne del udgør kr. 1.866.710,77, pr. lme kr. 24.243,00, og den disponibel del udgør kr. 330.932,72, kr. 4.297,83 pr. lme. Dette er under mindstekravet på kr. 5.826 pr. lme, hvilket betyder, at afdelingen indbetaler til dispositionsfonden. Arbejdskapitalen er på kr. 330.962,52, pr. lme kr. 4.298,21.

Værdipapirer

Selskabets likvide midler udgør i alt kr. 4.745.056,13, hvoraf kr. 2.429.648,68 er placeret i værdipapirer med en nominal værdi på kr. 2.776.169,98.

Venteliste

Ved udarbejdelse af årsregnskab i marts 2023 er der i alt 210 medlemmer i Esbjerg Sociale byggeselskab, heraf er i alt 117 aktive boligsøgende.

Granskning

Der er fra regeringens side pålagt den almene boligsektor en ekstern granskning, eller en teknisk gennemgang af alle boligafdelinger for at gennemgå afdelingens stand, og sikre at der henlægges passende beløb til fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Dette blev foretaget d. 10. januar 2023 med følgende konklusion:

Boligerne er vedligeholdte i en grad således at de fremstår i rimelig stand i forhold til renoverings- og opførelsestidspunktet. Facader er forskelligartede og består af blankt murværk og vandskuret murværk med maling. Facader er overordnet i normal til god stand. Tagbelægninger er forskelligartede og fremstår overordnet intakte. Terrænbelægninger er i varierende stand men generelt intakte. Boligerne er naturligt ventilerede hvilket ikke lever op til nutids ønske og krav om indeklima og energi. Der er flere boliger hvor indeklimaet ikke er tilfredsstillende, og der ses meget duggede ruder. Badeværelser fremstår i varierende renoveringsomfang og vedligehold. Generelt er flisebeklædning og fuger intakte. Gummifuger fremstår overordnet intakte men er flere steder misfarvede og med svampespore. Der er ikke el tilsluttede røgmeldere i boligerne, men flere steder har beboerne selv opsat batteridrevne meldere.

Afdelingen

Årets driftsresultat

Afdelingens overskud udgør kr. 53.600,24. Overskuddet overføres til resultatkontoen, der herefter udgør kr. 245.293,47. Årets overskud skyldes bl.a. færre udgifter til ejendomsskatter, målerpasning, diverse udgifter (advokat). Derudover er der færre ydelser til lån vedrørende bygningsrenovering. Der har i året været flere indtægter på renter på grund af kollektive råderet, som præsenteres på kto. 203 og kto. 126, samt renteindtægter vedrørende kapitalforvaltning, grundet ny lovgivning. Afdelingen har haft flere udgifter til almindelig vedligeholdelse, renovation og renholdelse

ÅRSBERETNING

Mellemregningsrenten er beregnet i.h.t. markedsafkast og udgør i regnskabsåret negativ rente på -5,18% mod et budgetniveau på 0%.

Henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse

Henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse (konto 401) udgør kr. 1.986.100,17, pr. lejemål kr. 25.793,51, og der henlægges i budgetåret 2022 i alt kr. 979.000,00 svarende til kr. 154,12 pr. m².

Henlæggelser til tab ved fraflytning

Afdelingen har pr. 31.12.2022 opsparet kr. 99.563,12 til fremtidige tab, pr. lme. kr. 1.293,03.

Forvaltningsrevision:

Fire grundlæggende målsætninger er defineret, selskabets vision er nedfældet og skal sikre, at boligerne er indrettet således, at beboerne kan blive længere tid i eget hjem. Siden 2012 har målsætningsudvalget arbejdet med energibesparende foranstaltninger. Dette har bl.a. resulteret i udførelse af helhedsplan. Målsætningsudvalget er meget opmærksomme på, at de boliger der ikke har været en del af helhedsplanen skal have del i næste renoveringsprojekt. Det forventes at igangsætte dialog om biodiversitet.

Sammenligning af nøgletal:

Foreningen:

Opkrævet administrationsbidrag

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2022 (Pr. lme kr. 4.770 + kr.10.000 pr. afdeling)	kr. pr. lme	4.900
Nybo 2022 (41 lme).....	-	5.659
Ungdomsbo 2021/22 (gens.).....	-	3.170

Bortset fra Ungdomsbo indeholder alle administrationsbidrag 25% moms.

Afdelingen:

Landsbyggefonden har udviklet et værktøj "Tvillingeværktøjet", der gør det muligt at finde "tvillinger" blandt andre boligorganisationer, som man kan sammenligne sig med. Fra Landsbyggefondens database har vi fundet 10 "tvillinger" valgt ud fra både størrelse/stamdata og socio-økonomiske forhold. Regnskabsdata for 2021 fra disse "tvillinger" samt landsgennemsnit er sammen med Boligforeningen Nybo og Ungdomsbos årsregnskab for 2021/22 anvendt som grundlag for sammenligning af afdelingernes økonomi.

Årlige udgifter til alm. vedligeholdelse:

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2022 (s.å. kr. 33).....	kr. pr. m ²	25
Nybo 2022	-	27
Ungdomsbo 2021/22.....	-	31
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2021.....	-	25
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark 2021.....	-	22

Bemærkning til årlige udgifter til alm. vedligeholdelse

De årlige udgifter til alm. vedligeholdelse var i regnskabsåret på kr. 25 pr. m², hvilket bl.a. skyldes større omkostninger til indervægge, varmeinstallation og kloakanlæg.

ÅRSBERETNING

Årlige henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse:

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2022 (s.å. kr. 145)	kr. pr. m ²	154
Nybo 2022	-	221
Ungdomsbo 2021/22.....	-	164
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2021.....	-	168
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark 2021.....	-	186

Opsparede midler til periodisk og planlagt vedligeholdelse:

Esbjerg Sociale Byggeselskab 2022 (s.å. 39.452).....	kr. pr. lme	25.794
Nybo 2022	-	43.122
Ungdomsbo 2021/22.....	-	41.749
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, 10 "tvillinger", 2021.....	-	48.278
Landsbyggefondens udgiftsstatistik, hele Danmark 2021.....	-	48.699

Bemærkning til opsparede midler til periodisk og planlagt vedligeholdelse

Forbruget af henlæggelserne til periodisk og planlagt vedligeholdelse var i regnskabsåret på kr. 154 pr. m². mod sidste år kr. 145. Afdelingens henlæggelser vurderes konkret hvert år i forbindelse med udarbejdelse af rullende 30 års vedligeholdelsesplaner. Henlæggelserne pr. lme er på et lavt niveau vurderet ud fra boligtypen tæt/lav byggeri, hvor man i året også har skulle medtage kr. 294.489,85 i kursguleringer i takt med ny lovgivning vedtaget af folkettinget.

REVISIONSPÅTEGNING

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til øverste myndighed i Esbjerg Sociale Byggeselskab

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Esbjerg Sociale Byggeselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boligorganisationens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2022 samt at resultatet af boligorganisationens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt god offentlig revisionsskik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Boligorganisationen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de generalforsamlingen godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere boligorganisationens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere boligorganisationen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt standarderne for offentlig revision, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl boligorganisationens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at boligorganisationen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ifølge driftsbekendtgørelsen skal der afgives en årsberetning, som kan sidestilles med en ledelsesberetning. Ledelsen er ansvarlig for årsberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke årsberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om årsberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse årsberetningen og i den forbindelse overveje, om årsberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om årsberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsen. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i årsberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. Ledelsen er også ansvarlig for, at der er taget skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet. Ledelsen har i den forbindelse ansvar for at etablere systemer og processer, der understøtter sparsommelighed, produktivitet og effektivitet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at gennemføre juridisk-kritisk revision og forvaltningsrevision af udvalgte emner i overensstemmelse med standarderne for offentlig revision. I vores juridisk-kritiske revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de undersøgte dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med de relevante love og andre forskrifter samt indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I vores forvaltningsrevision vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter skyldige økonomiske hensyn ved forvaltningen af de midler og driften af boligorganisationen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom i denne udtalelse.

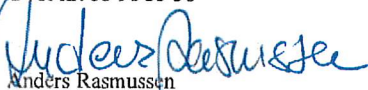
Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Esbjerg, den 24. april 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



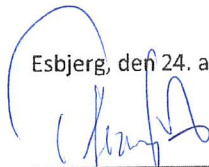
Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne 34316

Administrators påtegning

Esbjerg, den 24. april 2023



Flemming Agerskov Christensen
Administrator

Bestyrelsens påtegning:

Boligorganisationsregnskab samt regnskabet for afdeling 1 har været forelagt undertegnede bestyrelse til godkendelse.

Esbjerg, den 1. juni 2022

 <hr/>	 <hr/>	 <hr/>
Hanne Nielsen Formand	Lone Rise Næstformand	Jane Jespersen

 <hr/>	 <hr/>
Jane Nielsen	Britta Nielsen

Øverste myndigheds påtegning

Årsregnskabet for boligorganisationen samt afdeling 1 har været forelagt øverste myndighed til godkendelse.

Esbjerg, den 20. juni 2023

Dirigent:

REGNSKABSPRINCIPPER

Regnskaberne er udarbejdet i overensstemmelse med Transport-, Bygnings og Boligministeriets vejledning om almene boliger samt regnskabsbestemmelserne i vedtægterne.

Regnskabet er udarbejdet efter samme regnskabsprincipper som sidste år.

Afdelingsmidler skal altid tilskrives den faktiske forrentning. Dette kan i princippet indebære, at midlerne i en periode forrentes negativt.

Indestående på mellemregningskonti er forrentet med faktisk opnået afkast på det finansielle marked og forrentet i forhold til afdelingsmidlernes andel af de samlede fællesforvaltede midler. I 2022 er markedsafkast beregnet til -5,18% p.a. Den andel af forrentningen, der vedrører kursregulering overføres dog til kt. 401 iht. ny lovgivning.

Indestående på dispositionsfond er forrentet med en negativ rente svarende til diskonto – 2% i regnskabsåret.

Obligationsbeholdning er optaget til markedskurs pr. statusdagen. Afkast af værdipapirer danner således grundlag for beregning af afdelingernes renteaftak (mellemregningskonti).

I afdelingernes regnskaber foretages henlæggelser på samlet konto for planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Henlæggelserne foretages på grundlag af 30-årige vedligeholdelsesbudgetter baseret på tilstandsvurderinger af de enkelte bygninger.

Afdelingernes vedligeholdelses- og fornyelsesplaner er udarbejdet efter en konkret vurdering af levetidsbetragtninger for de enkelte bygningskomponenter og tekniske installationer m.v. Planerne ajourføres løbende i forbindelse med den årlige budgetlægning.

Planerne er som nævnt for en 30-årig periode, og omfatter udskiftning og vedligeholdelse af bygningsdele, som skal udskiftes indenfor denne periode. Herfra er undtaget større genopretningsarbejder og moderniseringer, såsom fornyelse af vinduer og døre, modernisering af køkkener og badeværelser og lignende, idet sidstnævnte finansieres ved brug af trækingsretsmidler og/eller eksterne lån. Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelser foretages efter de udarbejdede planer.

Periodisering af prioritetsydelse i de enkelte afdelinger er gennemført.

SPØRGESKEMA

BOLIGFORENING

Esbjerg Sociale Byggeselskab
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Tlf. 76 13 50 50

Administrator

Ungdomsbo
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Tlf. 76 13 50 50

TILSYNSFØRENDE KOMMUNE

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Tlf. 76 16 16 16

FORENINGEN		JA	NEJ	BEMÆRKNING
1.	Giver indtægter fra byggesagshonorarer sammenholdt med byggeaktivitetens omfang set over de seneste 5 år anledning til tvivl om, hvor vidt udgifter og indtægter vedrørende byggeri er i balance?		X	
2.	Er sædvanlige afskrivning på driftsmidler undladt eller ændret?		X	
3.	Er der foretaget opskrivning på aktiver?		X	
4.	Skønnes der at kunne være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
A	Investeringer (herunder projekteringsudgifter)?		X	
B	Udestående fordringer, herunder udlån og /eller garantistillelse til afdelinger?		X	
C	Løbende retssager?		X	
D	Pantsætninger, kautions- og garantiforpligtelser, (herunder afdelingernes forpligtelser), leje- og leasingkontrakter eller andre væsentlige økonomiske forpligtelser?		X	
E	Andre forhold?		X	
5.	Er der anvendt midler af dispositionsfonden/henlæggelseskontoen til dækning af afdelingers tab som følge af lejeledighed?	X		Der er anvendt kr. 698,07 til tab ved lejeledighed.
6.	Er forfaldne ydelser betalt for sent?		X	
7.	Giver bedømmelsen af boligorganisationens soliditet og likviditet anledning til tvivl om, hvor vidt der er fuld sikkerhed for opfyldelse af boligorganisationens forpligtelser, herunder normal afvikling af mellemregningsgæld til afdelinger?		X	
8.	Er der efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for bedømmelsen af økonomien?		X	

		JA	NEJ	BEMÆRKNING
AFDELINGER				
9.	Er der afdelinger:			
A	Hvor årets regnskabsresultat sammenholdt med regnskabsresultaterne fra de to foregående år tyder på, at der tilbagevendende bliver budgetteret med et overskud, der overstiger opsamlede underskud og underfinansiering?		X	
B	Med underskudssaldi og/eller underfinansiering		X	
10.	Er der afdelinger med udlejningsvanskeligheder		X	
11.	Skønnes der at være risiko for tab og/eller likviditetsproblemer som følge af:			
A	Investeringer i ubebyggede grunde eller anden fast ejendom?		X	
B	Løbende retssager?		X	
C	Overskridelse af den godkendte anskaffelsessum (Skema B) for ejendomme under opførelse?		X	
D	Aktiverede projekteringsudgifter?		X	
E	Udestående fordringer, herunder udlån til boligorganisationen eller andre debitorer?		X	
F	Andre forhold?		X	
12.	Er der afdelinger, hvor de akkumulerede henlæggelser skønnes utilstrækkelige i relation til de forventede fremtidige udgifter vedrørende:			
A	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse?		X	
B	Istandsættelse ved fraflytning?		X	
C	Tab ved fraflytning?		X	
13.	Skønnes der at være tvivl om, hvorvidt der er uomtvistelig god sikkerhed for afdelingernes henlagte midler?		X	

PÅTEGNING SPØRGESKEMA

DIREKTØRENS PÅTEGNING

Esbjerg, den 1. juni 2023



Flemming Agerskov Christensen
Direktør

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Esbjerg, den 1. juni 2023



Hanne Nielsen
Formand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING PÅ SPØRGESKEMA

Til øverste myndighed i Esbjerg Sociale Byggeselskab

Vi har foretaget en undersøgelse af spørgeskemaet for den almene boligorganisation Esbjerg Sociale Byggeselskab for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 omfattende besvarelse af 13 spørgsmål og noter. Spørgeskemaet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Spørgeskemaet er udarbejdet på grundlag af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, som vi har revideret.

Vores konklusion udtrykkes med høj grad af sikkerhed.

Ledelsens ansvar

Boligorganisationens ledelse har ansvaret for, at udarbejdelsen af spørgeskemaet er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om udarbejdelsen af spørgeskemaet på grundlag af vores undersøgelse.

Vi har udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om andre erklæringsopgaver med sikkerhed og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi har planlagt og udført vores arbejde med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at spørgeskemaet er uden væsentlig fejlinformation.

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab er underlagt international standard om kvalitetsstyring, ISQC 1, og anvender således et omfattende kvalitetsstyringssystem, herunder dokumenterede politikker og procedurer vedrørende overholdelse af etiske krav, faglige standarder og gældende krav i lov og øvrig regulering.

Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark.

PÅTEGNING SPØRGESKEMA (fortsat)

Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter udarbejdelsen af spørgeskemaet. Arbejdet omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af praksis er passende, om ledelsens skøn ved udarbejdelsen er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af spørgeskemaet. Herudover er arbejdet baseret på informationer modtaget i forbindelse med vores revision af boligorganisationens årsregnskab for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022, som udgør et væsentligt grundlag for skemabesvarelsen.

Konklusion

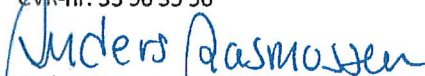
Det er vores opfattelse, at spørgeskemaet i al væsentlighed er udarbejdet i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers skemabesvarelse.

Esbjerg, den 24. april 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne 34316

Boligselskab:	Administrator	Tilsynsførende Kommune
Esbjerg Sociale Byggeselskab	Ungdomsbo	Esbjerg Kommune
Nygårdsvej 37	Nygårdsvej 37	Torvegade 74
6700 Esbjerg	6700 Esbjerg	6700 Esbjerg
Telefon 76 135050	Telefon 76 135050	Telefon 76 161616
www.ungdomsbo.dk	www.ungdomsbo.dk	
BIF, Boligselskabsnr. 682		Forretn.f.nr. 378 Kommun.nr. 561

SELSKABSREGNSKAB

Antal afid.	Antal lejlig-heder	Antal værelser	Antal erhvervs-lejemål	Antal institu-tioner	Antal andre lejemål	Antal lejemåls-eenheder
1	77	0	0	0	0	77
Bruttoetageareal m ²		6.352 m ²				
		Lejemålsenhed:		Forrentning:		
Erhvervslejemål		1 pr. påbeg. 60 m ²		Afdelingsmidler=> -5,18%		
Institutioner		2 pr. påbeg. 60 m ²		Dispositionsfond=> -2,00%		
Garager		*1/5				

DRIFTSREGNSKAB FOR 2022

Udgifter

Konto nr.	Note	Specifikation	Resultatopg. 2022	*) Budget indeværende år tusind kr.	*) Budget kommende år tusind kr.
Ordinære udgifter					
502		Mødeudgifter, kurser, gaver	12.524,44	22	18
512		Forretningsførelse: 77 enh. a kr. 3.255,-	250.635,00	251	251
		Grundbidrag	10.000,00	10	10
		Moms af administrationsbidrag	65.165,00	65	65
513	1	Kontorholdsudgifter	2.689,75	3	3
521		Revision	26.000,00	26	27
530	2	Bruttoadministrationsomkostninger	367.014,19	377	374
531		Tilskud til afdeling 1 (fra dispositionsfonden)	698,07	0	0
532	3	Renteudgifter:			
		* Afdeling 1	0,00	0	0
		* Nordea	8.717,10	5	17
		* Kreditorer	0,00	0	0
		* Kurstab	303.833,05	0	0
				5	17
533		Henlæggelser af afd. bidrag m.v. til dispositionsfonden	222.183,60	222	222
540		Samlede ordinære udgifter	902.446,01	604	613
551		Årets overskud overført til arbejdskapitalen	6.348,86	0	-4
560		Udgifter i alt	908.794,87	604	609

Indtægter

Ordinære indtægter:					
601		Administrationsbidrag:			
		* 77 lejligheder a kr. 4.770,-	367.290,00	367	364
		* Grundbidrag	10.000,00	10	10
603	3	Renteindtægter:			
		* Renteindtægter	303.758,29	0	13
		* Real. Kursgevinst	0,00	5	0
		* Renter - andet	4.864,91	0	0
604		Afd. bidrag m.v. til dispositionsfond	222.183,60	222	222
607		Diverse indtægter:			
		Tilskud til afdeling 1 (fra dispositionsfonden)	698,07	0	0
610		Samlede ordinære indtægter	908.794,87	604	609
620		Indtægter i alt	908.794,87	604	609

*) "Budgettal er ikke underlagt revision"

Balance pr. 31. december 2022

15

Konto	Note	Specifikation	Indeværende år 31.12.2022	Sidste år. tusind kr.
AKTIVER:				
716	5	Indskud i Landsbyggefonden	1.866.710,77	1.807
720		Anlægsaktiver i alt	1.866.710,77	1.807
		Tilgodehavender:		
726		Tilgodehavende Ungdomsbo	4.897,56	0
727		Forudbetalte omkostninger	1.431,25	2
730		Tilgodehavende renter	5.614,98	3
		Værdipapirer:		
731	8	Værdipapirer (omsættelige/obligationsbeholdning)	2.429.648,68	2.815
732		Likvide midler:		
		* Indestående i bank	2.315.407,45	3.053
740		Omsætningsaktiver i alt	4.756.999,92	5.873
750		Aktiver i alt	6.623.710,69	7.680

PASSIVER:				
		Egenkapital:		
801		Boligforeningsandele	19.350,00	19
803	4	Dispositionsfond	2.197.643,49	2.099
805	6	Arbejdskapital	330.962,52	325
810		Egenkapital i alt	2.547.956,01	2.443
		Kortfristet gæld:		
821		Gæld til afdeling 1	3.999.208,53	5.156
825		Kreditorer	6.223,00	11
830	7	Anden kortfristet gæld	70.323,15	70
840		Kortfristet gæld ialt	4.075.754,68	5.237
850		Passiver i alt	6.623.710,69	7.680

NOTER

16

Konto nr.	Specifikation	pct/antal lejemål	Resultat indeværende år. kr.	*) Budget indeværende år tusind kr.	*) Budget kommende år tusind kr.
513	<u>Note 1</u>				
	Kontorholdsudgifter:				
	Gebyrer & porto		700,00		
	Annonce		623,75		
	PBS- udgifter		366,00		
	Diverse udgifter kontor		1.000,00		
	I alt		2.689,75	4	3
530	<u>Note 2</u>				
	Bruttoadministrationsomkostninger ialt		367.014,19	377	374
	Bruttoadm. pr. lejemål=>	77 kr	4.766 kr	4.900 kr	4.858
603	<u>Note 3</u>				
	Renteindtægter				
	1. Afdeling I	-5,18% p.a.	276.750,16		
	2. Bank		9.385,93		
	3. Obligationer		17.622,20		
	4. Dispositionsfond	diskonto -2%	4.864,91		
	Ialt renteindtægter		308.623,20	5	13
532	Renteudgifter				
	1. Dispositionsfond	diskonto -2%	0,00		
	2. Afdeling I	-5,18% p.a.	0,00		
	3. Bankgæld		8.717,10		
	5. Kurstab		303.833,05		
	Ialt renteudgifter		312.550,15	5	17
	Nettorenteindtægt/udgift	77	-3.926,95	0	-4
	Nettorenteindt./udgift pr. bolig		-51,00		
803	<u>Note 4</u>				
			Pr. 31.12.2022		Regnskab 2021
			kr.		(hele tusind kr.)
	Dispositionsfond:				
	1. Saldo primo		2.098.789,71		2.004
	2. Bidrag fra afdelingen		44.891,00		45
	3. Rentetilskrivning		-4.864,91		0
	4. Ydelser vedr. udamortiserede lån		78.083,00		78
	11. Pligtmæssig bidrag fra afdelingen		99.209,60		99
	22. Tilskud til tab ved lejeledighed & fraflytning (afd. 1)		-698,07		-9
	24. Ydelse, udamortiserende lån til LBF		-78.083,00		-78
	Indbetalinger til LBF A&G indskud i året		-39.683,84		-40
	Saldo ultimo		2.197.643,49		2.099

NOTER

17

Konto nr.	Spécifikation	pct/antal lejemål	Resultat indeværende år. kr.	Regnskab 2021 tusind kr.
716	Note 5 Indestående i Landsbyggefonden, bunden del af disp.fonden:			
	1. Bundne A & G indskud		469.196,00	469
	2. C-indskud		1.551,00	2
	3. Egen trækningsret			
	Primo saldo	1.336.438,01		1.277
	Årets tilgang	59.525,76		60
	Årets afgang	0,00		0
	Tilskrevne renter	0,00	1.395.963,77	0
	Indestående i alt/bunden del f disp.fonden		1.866.710,77	1.808
	40 Disponibel del		330.932,72	291
	Disponibel del pr. lejemål		4.297,83	4
	50 Saldo ultimo		2.197.643,49	2.099
805	Note 6			
	Arbejdskapital			
	1. Saldo primo		324.613,66	324
	2. Overskud		6.348,86	1
	4. Underskud		0,00	0
	Saldo ultimo		330.962,52	325
830	Note 7			
	Anden kortfristet gæld			
	Periodeafgrænsning (LBF og revision)		70.323,15	70
	Mellemregning Ungdomsbo		0,00	0
	I alt		70.323,15	70
731	Note 8			
	Værdipapirer			
	Anskaffelsessum primo		2.872.676,54	4.181
	+ Tilgang i året		0,00	0
	- Afgang i året		-81.505,01	-1.299
	+/- kursregulering		-348,08	-9
	Samlet anskaffelsessum ultimo		2.790.823,45	2.873
	Samlede opskrivninger primo		24.432,40	38
	- Tilbageført opskrivning på afhændede aktiver		-992,57	-15
	+ Opskrivninger i året		539,30	2
	Samlede opskrivninger ultimo		23.979,13	25
	Samlede nedskrivninger primo		-82.122,20	-19
	-Tilbageført nedskrivning, afhændede aktiver		2.448,17	19
	+ Nedskrivninger i året		-305.479,87	-82
	Samlede nedskrivninger ultimo		-385.153,90	-82
	Bogført værdi ultimo		2.429.648,68	2.816
	Obligationsbeholdning:	<i>Nominel værdi</i>	<i>Bogført værdi</i>	
	Nordea	1.439,97	1.488,86	
	Nykredit	1.353.027,66	1.002.361,63	
	DLR Kredit	1.421.702,35	1.425.798,20	
		2.776.169,98	2.429.648,69	

*) "Budgettal er ikke underlagt revision"

Boligorganisation:
 Esbjerg Sociale Byggeselskab
 v/ Boligforeningen Ungdomsbo
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 13 50 50



**Esbjerg
 Sociale
 Byggeselskab**

ESB afd. 1

Side 1

Tilsynsførende kommune:
 Esbjerg Kommune
 Torvegade 74
 6700 Esbjerg
 Telefon 76 16 16 16

LBF boligorg.nr. 0682

Afdeling 1

LBF afd. nr. 1

Stavangervej 17-63, Mellemvangs Alle 22-42 m.fl.

Lejemål	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger 4 rum	77	6.352,0	1	77,0
Lejemålsoplysninger i alt	77	6.352,0		77,0
Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskabs/drift
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	77	6.352,0	1953-1959	1953-1959
Byggeart:	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²		
Beboerfaciliteter:		Tekniske installationer m.v.:		
Beboerhus	Nej	Køleskab	Nej	
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Komfur	Ja	
Gæsteværelse	Nej	Bad	Ja	
Matrikelnr./tekst:	BBR-ejendomsnr.:	Vaskeri	Ingen	
3 CO	79641	Kildesortering af affald	Udenfor boligen	
1 BC m.fl.	125627	Vandmåling	Individuel	
3 CF	127530	Varmemåling	Individuel	
1 LI	131899	El-måling	Individuel	
2 IX m.fl.	153078	Varmeforsyning	Fjernvarme	

Regnskab for 2022

Lejeoplysninger for boligen:	
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet (kr.):	728,88
Lejeregulering i året:	
Dato for sidste lejeregulering:	01.09.2021
Forhøjelse pr. m ² i kr.:	-8,00
Forhøjelse pr. m ² i %:	-1,05
Forhøjelse i alt på årsbasis (kr.):	-50.808

Eventualforpligtelser:

Der er i afdelingen udført i alt 21 individuelle renoveringer i h.t. bestemmelserne i Almenboliglovens § 37b om kollektive individuelle råderetsarbejder, jf. kt. 303 pkt. 4 restsaldo kr. 618.968,80. I regnskabsåret har der ikke været tilgange.

Kommentarer til regnskabet for 2022

Afdelingens årsregnskab endte med et overskud på kr. 53.600,24.

Beløbet er overført til resultatkontoen kt. 407, der herefter udgør kr. 245.293,47. Saldoen vil blive indarbejdet i de kommende budgetter.

Udgifter:

Afdelingen har i året haft højere udgifter til almindelig vedligeholdelse, hvilket har årsag i uforudsete udgifter til måling af fugt i væggene, service på gulvvarme og radiatorer, samt eftersyn af kloakanlæg. Derudover er der højere udgifter til renovation og renholdelse. Modregnet lavere udgifter til ejendomsskatter, målerpasning og diverse udgifter (advokatudgifter mv.). Endvidere har afdelingen lavere udgifter til ydelser vedrørende lån til bygningsrenovering.

Indtægter:

Afdelingen har haft flere indtægter end budgetteret på renter på grund af kollektiv råderet, som præsenteres på kto. 202 og kto. 126, samt flere renteindtægter på kapitalforvaltning, som er forklaret i afsnittet om renter og kursregulering.

Renter og kursregulering:

Der har i regnskabsåret været store kurstab på det danske obligationsmarked. Derfor valgte Folketinget i september at ændre Driftsbekendtgørelsen, så kursreguleringer fremover overføres til konto 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser". Det betyder, at afdelingens resultat i regnskabsåret kun bliver påvirket af nettorenter og udgifter til kapitalforvaltning, selvom der totalt har været en negativ forrentning af mellemregningen på -5,18% (svarende til markedsafkast) mod budgetteret 0%.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 59.600,00 fra konto for opsamlet resultat.

Andre kommentarer:

Der har ikke været tomgang i afdelingen i regnskabsåret.

REVISORS PÅTEGNING

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet for afdelingen

Til afdelingsbestyrelsen og øverste myndighed i afdeling 1 i Esbjerg Sociale Byggeselskab

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for den almene boligorganisation Esbjerg Sociale Byggeselskab, afdeling 1, for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og økonomiske stilling pr. 31. december 2022 samt at resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 – 31. december 2022 er i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark samt god offentlig revisionsetik, idet revisionen udføres på grundlag af bestemmelserne i revisionsinstruks for almene boligorganisationer. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af boligorganisationen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Afdelingen har i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget de af afdelingsmødet godkendte budgetter. Budgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om almene boliger og driftsbekendtgørelsens krav til almene boligorganisationers regnskabsaflæggelse. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere afdelingens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere afdelingen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsetik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, samt god offentlig revisionsetik, jf. revisionsinstruks for almene boligorganisationer, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

REVISORS PÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om afdelingens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at afdelingen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om juridisk-kritisk revision og sparsommelighed

Ledelsen er ansvarlig for, at de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis, og at der er taget skyldigt hensyn til kravet om sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det i overensstemmelse med god offentlig revisionsskik vores ansvar at udvælge relevante emner til såvel juridisk-kritisk revision som revision af sparsommelighedsaspektet. Ved juridisk-kritisk revision efterprøver vi med høj grad af sikkerhed for de udvalgte emner, om de dispositioner, der er omfattet af regnskabsaflæggelsen, er i overensstemmelse med love og andre forskrifter samt med indgåede aftaler og sædvanlig praksis. I relation til sparsommelighedsaspektet vurderer vi med høj grad af sikkerhed, om de undersøgte systemer, processer eller dispositioner understøtter sparsommelighed ved forvaltningen af de midler og driften af afdelingen, der er omfattet af årsregnskabet.

Hvis vi på grundlag af det udførte arbejde konkluderer, at der er anledning til væsentlige kritiske bemærkninger, skal vi rapportere herom.


Vi har ingen væsentlige kritiske bemærkninger at rapportere i den forbindelse.

Esbjerg, den 24. april 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 86

 Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne 34316

RESULTATOPGØRELSE FOR 2022

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2022 (kr.)	*) Budget 2022 (kr.)	*) Budget 2023 (kr.)
UDGIFTER :					
105.9	1	NETTOKAPITALUDGIFTER	78.083,00	78.100	78.100
106		Ejendomsskatter	428.119,24	434.300	428.100
109		Renovation	206.915,09	176.000	212.800
110		Forsikring	62.695,94	62.900	64.200
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	10.883,94	12.000	12.000
		3. Målerpasning m.v. - varme/el	50.756,25	76.000	65.500
112		Bidrag til boligorganisationen:			
		1. Administrationsgebyr grundbeløb pr. afd.	10.000,00	10.000	10.000
		Administrationsgebyr kr. 4.770 pr. lme.	367.290,00	367.300	364.100
		2. Dispositionsfond 583 kr. pr. lejemålsenhed	44.891,00	44.600	44.900
113		Afd.pligtmæssige bidrag til dispositionsfonden:			
		1. A-inds kud	21.080,00	21.100	21.100
		2. G-inds kud	78.129,60	78.100	78.100
113.9		OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.280.761,06	1.282.300	1.300.800
VARIABLE UDGIFTER :					
114	2	Renholdelse	10.737,39	8.500	8.500
115	3	Almindelig vedligeholdelse	159.608,67	130.000	139.500
116	3	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	1.742.135,18	1.651.311	1.309.442
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.742.135,18	0,00	-1.309.442
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):			
		1. Afholdte udgifter	25.526,33	0	0
		2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-25.526,33	0,00	0
119	4	Diverse udgifter	11.517,13	16.900	12.800
119.9		VARIABLE UDGIFTER I ALT	181.863,19	155.400	160.800
120		Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser (kt. 401)	979.000,00	979.000	1.008.400
121		Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	15.000,00	15.000	0
123		Tab ved fraflytning m.v. (kt. 405)	30.000,00	30.000	10.000
124	5	Andre henlæggelser	4.051,67	0	0
124.8		HENLÆGGESELSER I ALT	1.028.051,67	1.024.000	1.018.400
124.9		SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.568.758,92	2.539.800	2.558.100
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125		Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v. :			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.514.553,68		
		2. Renter m.v.	129.854,68		
		3. Administrationsbidrag	58.057,85	1.702.800	1.702.400
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		1. Afskrivninger (konto 303.1)	122.513,82	118.400	122.900
127		Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering m.v.:			
		1. Afdrag (kt. 303.2)	395.366,61		
		2. Renter m.v.	-58.505,13		
		3. Administrationsbidrag	29.818,80		
		4. Ydelsesstøtte	109.244,60	501.000	502.000
129		1. Tab ved lejeledighed	698,07		
		2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	-698,07	0,00	0
130		1. Tab ved fraflytninger	2.387,72		
		2. Dækket af tidligere henlæggelser	-2.387,72	0,00	0,00
		3. Dækket af dispositionsfonden	0,00		
131		Andre renter:			
		1. Renter af mellemregning	0,00	0	12.900
137		EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	2.300.904,91	2.322.200	2.340.200
139		UDGIFTER I ALT	4.869.663,83	4.862.000	4.898.300
140		Årets overskud anvendes til:			
		1. Afvikling af underfinansiering	0,00		
		2. Overført til opsamlet resultat	53.600,24	53.600,24	
150		UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	4.923.264,07	4.862.000	4.898.300

RESULTATOPGØRELSE FOR 2022

Konto nr.	Note nr.		Resultat 2022 (kr.)	*) Budget 2022 (kr.)	*) Budget 2023 (kr.)
INDTÆGTER :					
ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201		Boligafgifter & lejer :			
		1. Almene familieboliger	4.629.876,00	4.630.200	4.740.200
		Særlig forh. i forbrdr. lejemål (Kollektiv råderet)	82.027,00	77.900	82.400
		9. Merleje	-57.973,80	-57.700	-57.700
202		Renter:			
		Renter fra kapitalforvaltning	17.739,69	0	0
		Renter Kollektiv råderet	33.797,00	0	0
203		Andre ordinære indtægter :			
		6. Overført fra opsamlet resultat	59.600,00	59.600	95.800
203.9		ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	4.765.065,89	4.710.000	4.860.700
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte	94.832,00	152.000	37.600
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år	63.366,18	0	0
208		EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	158.198,18	152.000	37.600
209		INDTÆGTER I ALT	4.923.264,07	4.862.000	4.898.300

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022

Konto nr.	Note nr.		Balance pr. 31.12.2022 (kr.)	Balance pr. 31.12.2021 (kr.)
AKTIVER :				
301		Ejendommens anskaffelsessum:	3.748.800,61	3.748.800,61
		1. kontantværdi pr. 01.10.2021 kr.	41.800.000	
		2. heraf grundværdi kr.	16.928.400	
302.9		Anskaffelsessum incl. indeksregulering	3.748.800,61	3.748.800,61
303	8	1. Forbedringsarbejder m.v. (kt. 303.1):		
		Helhedsplan (1)	3.440.516,94	3.556.529,08
		Facaderenovering 1	2.903.075,86	3.220.083,06
		Renovering Stavangervej	1.947.394,59	2.186.699,51
		Facaderenovering 2	8.562.789,11	9.138.065,30
		Badeværelser	406.307,67	673.260,90
		Kollektiv råderetsarbejder	618.968,80	707.685,62
	9	2. Bygningsrenovering m.v. (kt. 303.2):		
		Helhedsplan (2)	9.761.480,79	10.156.847,40
304		Andre anlægsaktiver:		
		1. Driftstabslån	380.000,00	380.000,00
		5. Andre driftsstøttelån	600.000,00	600.000,00
304.9		ANLÆGSAKTIVER I ALT	32.369.334,37	34.367.971,48
305		Tilgodehavender :		
		2. Beboerindskud	0,00	0,20
		5. Afsluttede forbrugsregnskaber	0,00	2.266,39
		7. Forudbetalte udgifter	45.542,01	65.301,57
307		Likvide beholdninger:		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.999.208,53	5.156.498,65
309.9		OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	4.044.750,54	5.224.066,81
310		AKTIVER I ALT	36.414.084,91	39.592.038,29
PASSIVER :				
401	10	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser	1.986.100,17	3.037.778,09
402	11	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	129.543,71	140.070,04
405	11	Tab ved fraflytning m.v.	99.563,12	71.950,84
406	12	Andre henlæggelser:		
		3. Reguleringskonto (1)	1.167.126,84	1.220.243,17
406.9		HENLÆGGELSER I ALT	3.382.333,84	4.470.042,14
407	11	Opsamlet resultat	245.293,47	251.293,23
407.9		HENLÆGGELSER +/- OPSAMLET RESULTAT	3.627.627,31	4.721.335,37
409		Beboerindskud	188.446,61	188.446,61
410		Kapitaltilskud til lejligheder for mindrebem.	1.092.954,00	1.092.954,00
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.467.400,00	2.467.400,00
412.9		FINANSIERING AF ANSKAFFELSESSUM	3.748.800,61	3.748.800,61
413		Andre lån :		
		Lån helhedsplan Jyske Realkredit kr. 3.811.417,22	3.440.516,94	3.556.529,08
		Lån facaderenovering Nykredit kr. 3.850.000	2.903.075,86	3.220.083,06
		Lån facaderenovering Nykredit kr. 2.662.000	1.947.394,59	2.186.699,51
		Lån renovering Jyske Realkredit hovedstol kr. 10.417.000	8.562.789,11	9.138.065,30
		Lån Nordea kr. 1.250.000	406.307,67	673.260,90
		Lån helhedsplan Jyske Realkredit kr. 11.044.000	9.761.480,79	10.156.847,40
414		Andre beboerindskud:		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	693.156,00	676.188,00
415		Driftsstøttelån:		
		1. Driftstabslån	380.000,00	380.000,00
		5. Andre driftsstøttelån	600.000,00	600.000,00
417		LANGFRISTET GÆLD I ALT	32.443.521,57	34.336.473,86
421	13	Skyldige omkostninger	219.419,37	467.441,15
422		Mellemregning med fraflyttere	0,00	2.190,11
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.v.	23.545,17	6.924,00
425		Anden kortfristet gæld:		
		1. Merleje	57.973,80	57.673,80
		3. Afsluttede forbrugsregnskaber	41.997,69	0,00
426		KORTFRISTET GÆLD I ALT	342.936,03	534.229,06
430		PASSIVER I ALT	36.414.084,91	39.592.038,29

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation					Indev. år	
	1	Nettokapitaludgifter:			Nominallån	Indekslån		
		Ydelser og beboerbetaling vedr. afviklede prioriteter samt negativ ydelsesstøtte jf. driftbek. § 39 stk. 1,5 og stk 4 :						
105.2		2. Andel til Landsbyggefonden			78.083,00	0,00		
		Nettokapitaludgifter i alt pr. lånetype			78.083,00	0,00		
		NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT				78.083,00		
114	2	Renholdelse						
		Ejendomsfunktionærer/gårdmænd					10.737,39	
		I alt					10.737,39	
115-116	3	Vedligeholdelse og periodisk vedligeholdelse/fornyelser			kt. 115	kt. 116		
		1. Terræn			31.206,08	96.750,55		
		2. Bygning, klimaskærm			26.031,19	1.302.232,10		
		3. Bygning, bolig-/erhvervsenhed			31.037,45	191.352,20		
		4. Bygning, fælles indvendig			1.180,50	0,00		
		5. Bygning, tekniske installationer			65.976,89	151.800,33		
		6. Materiel			4.176,56	0,00		
		I alt			159.608,67	1.742.135,18		
119	4	Diverse udgifter			*) Budget 2022	Resultat		
		Kontingent Boligselskabernes Landsforening m.v.			11.000,00	11.516,89		
		Rådighedsbeløb afdelingsbestyrelsen			0,00	0,00		
		Fritidsomkostninger			0,00	0,00		
		Advokatomkostninger m.v.			5.000,00	0,00		
		Diverse udgifter			900,00	0,24		
		I alt			16.900,00	11.517,13		
124	5	Diverse henlæggelser:						
		Renter reguleringkonto (kt. 406.3)					4.051,67	
		I alt					4.051,67	
204	6	Driftssikring o.a. løbende særlig støtte						
		Andre driftssikr. o.a. løb.særl.dr.støt					94.832,00	
		I alt					94.832,00	
206	7	Diverse indtægter/Korrektion vedr. tidligere år						
		Korrektioner vedr. tidligere år					6.198,18	
		Ovf. fra reguleringkonto 406.3					57.168,00	
		I alt					63.366,18	
303.1	8	Forbedringsarbejder m.v. :						
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.11	3.556.529,08	0,00	0,00	-116.012,14	0,00	3.440.516,94
		Kt. 303.12	3.220.083,06	0,00	0,00	-317.007,20	0,00	2.903.075,86
		Kt. 303.13	2.186.699,51	0,00	0,00	-239.304,92	0,00	1.947.394,59
		Kt. 303.14	9.138.065,30	0,00	0,00	-575.276,19	0,00	8.562.789,11
		Kt. 303.15	673.260,90	0,00	0,00	-266.953,23	0,00	406.307,67
		Kt. 303.16	707.685,62	0,00	0,00	0,00	-88.716,82	618.968,80
303.2	9	Bygningsrenovering m.v.:						
			Saldo primo	Tilgang/Tilskud	Indeks-regulering	Afdrag	Afskrivning	Saldo ultimo
		Kt. 303.21	10.156.847,40	0,00	0,00	-395.366,61	0,00	9.761.480,79
401	10	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Kursregulering		Saldo Ultimo
		Kt. 401	3.037.778,09	-1.736.188,07	979.000,00	-294.489,85		1.986.100,17
402-407	11	Henlæggelser:	Saldo primo	Anvendt	Budget henlæggelse	Overført t. drift (203.6)	Årets resultat	Saldo Ultimo
		Kt. 402	140.070,04	-25.526,33	15.000,00	0,00	0,00	129.543,71
		Kt. 405	71.950,84	-2.387,72	30.000,00	0,00	0,00	99.563,12
		Kt. 407	251.293,23	0,00	0,00	-59.600,00	53.600,24	245.293,47

NOTER

Konto nr.	Note nr.	Specifikation						Indev. år	
406	12	Henlæggelser	Saldo primo	Forbrugt i året	Ekstraord. henlæggelser	Årets henlæggelser	Årets rentetilskrivning	Saldo ultimo	
		Reguleringskt. (1)	1.220.243,17	-57.168,00	0,00	0,00	4.051,67	1.167.126,84	
421	13	Skyldige omkostninger						Indev. år	Sidste år
		Periodeafgrænsning						167.607,01	179.797,04
		Skyldige kreditorer						51.812,36	221.437,61
		Skyldig vedr. byggeri						0,00	66.206,50
		Skyldige omkostninger i alt						219.419,37	467.441,15
423	14	Deposita og forudbetalt leje m.m.						Indev. år	Sidste år
		Forudbetalt leje						22.366,00	6.924,00
		Mellemregning indflyttere						1.179,17	0,00
		Deposita og forudbetalt leje m.m. i alt						23.545,17	6.924,00